

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „ERWEITERUNG DER NÖRDLICHEN OSTHEIDE“

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom . . . zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erweiterung der nördlichen Ostheide“ gültige Fassung
-der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-der Planzeichenverordnung (PlanZV)
-der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
-der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
-des Baugesetzbuches (BauGB)

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen

-Wohngebäude
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
-sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
-Anlagen für Verwaltungen,
-Gartenbaubetriebe,
-die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen

-Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GH max. Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

TH min.-max. Traufhöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

--- Baulinie
- - - - - Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen für WA

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Streßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
F/R Fuß- und Radweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen
Zweckbestimmung
Elektrizität

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Zelt-, und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Spielplatz

2.) BAUGESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 32°-38° Dachneigung (Min.-Max.)

1.) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die Angabe der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses erfolgt entsprechend den Straßenbauplänen durch die Fachgruppe 3.2 Tiefbau /Städtische Betriebe der Stadtverwaltung Harsewinkel.

2.) Stellplätze / Versiegelung

Für jedes Grundstück (ausgenommen der Grundstücke, die mit Doppelhäusern/Hausgruppen bebaut werden) darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig. Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

3.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Mauerwerk. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig begrünt werden.

In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung von Einfriedigungen die Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Textergänzung :
In den eingegrenzten Bereichen sind Dachaufbauten unzulässig

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung	
	Traufenhöhe	Gebäudehöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenze geplant

HINWEIS

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50; Fax.: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.